A

Ko Seow Bong dan satu lagi lwn Kerajaan Negeri Pahang Darul Makmur dan satu lagi

B

MAHKAMAH TINGGI (TEMERLOH) — GUAMAN SIVIL NO CB-21NCVC-02–04 TAHUN 2017
HASSAN ABDUL PK
20 JANUARI 2019

C

Undang-Undang Tanah — Perlanggaran kewajipan statutori — Keingkaran tanggungjawab berkanunnya — Plaintif menuntut ganti rugi terhadap defendan-defendan atas kecuaian gagal mengeluarkan geran tanah — Plaintif berhak mendapat ganti rugi — Plainitf-plaintif mengalami kerugian disebabkan kecuaian defendan — Plaintif berhak menuntut relif dan perintah atas kecuaian defendan — Defendan melakukan kecuaian sehingga menyebabkan plaintif mengalami kerugian

D

Plaintif-plaintif adalah pemilik bersama sebidang tanah yang dipegang di bawah GM 2010, Lot 2224, Mukim Perak, Daerah Temerloh, Pahang dan selepas itu ditukar kepada Geran Mukim 12579, Lot 6440, Mukim Perak, Daerah Temerloh, Pahang ('hartanah tersebut'). Pada asalnya, Amanah Raya Bhd adalah pemilik berdaftar hartanah tersebut dengan keluasan 0.9889 hektar atau lebih kurang 2.5 ekar. Pada 6 Mac 2008, plaintif pertama telah menandatangani perjanjian jual beli dengan Amanah Raya Bhd untuk membeli hartanah tersebut dengan harga sebanyak RM58,000. Sebelum membeli hartanah tersebut, pada 20 Julai 2007, plaintif pertama telah membuat carian rasmi yang mengesahkan melalui sijil carian rasmi, keluasan hartanah tersebut adalah 0.9889 hektar atau lebih kurang 2.5 ekar. Plaintif pertama selepas itu telah menjual setengah bahagian hartanah tersebut kepada plaintif kedua dengan harga RM29,000. Plaintif kedua juga telah membuat carian rasmi yang mengesahkan keluasan hartanah tersebut adalah 0.9889 hektar. Pada 29 Januari 2010, pihak plaintif telah memfailkan dua borang pindah milik di Pejabat Tanah dan Daerah Temerloh. Pada 2 Februari 2010, pihak defendan telah mendaftarkan kedua-dua surat cara pindah milik tersebut dan mengeluarkan kepada pihak plaintif geran hak milik baharu hartanah tersebut yang jelas menyatakan plaintif pertama dan plaintif kedua adalah pemilik bersama hartanah tersebut dengan keluasan 0.9889 hektar. Pada 25 September 2014, Pejabat Tanah dan Daerah Temerloh telah mengeluarkan suratan hak milik sambungan hartanah tersebut di mana hartanah tersebut kini dikenali sebagai Geran Mukim 12579, Lot 6440, Mukim Perak, Daerah Temerloh, Pahang ('GM 12579'). Keluasan yang tercatat dalam GM 12579 adalah 1.012 hektar iaitu lebih kurang lima ekar di mana plaintif-plaintif merupakan pemilik bersama. Plaintif pertama terkejut

E

F

G

H

I

dan terus membuat aduan kepada Pejabat Tanah dan Daerah Temerloh. Pada 29 September 2015, pejabat tanah telah memaklumkan kepada plaintif pertama melalui surat terdapat kesilapan terhadap keluasan dan pelan hartanah tersebut berikutan kesilapan pada endorsan luas pengambilan balik tanah di dalam hak milik tersebut dan menjelaskan keluasan sebenar hartanah tersebut setelah siasatan penuh dibuat bersama dengan Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia ialah 0.3934 hektar dan bukannya 1.012 hektar atau pun 0.9889 hektar. Satu pembetulan dibuat pada catatan hak milik hartanah tersebut di bawah s 380 Kanun Tanah Negara ('Kanun') di mana hartanah tersebut kini didaftarkan di bawah No Perserahan 53/2016 dan dikeluarkan kepada plaintif-plaintif satu Geran Mukim 12579, Lot 6439 Mukim Perak, Daerah Temerloh dengan keluasan 0.3934 hektar. Memandangkan keluasan hartanah tersebut semakin berkurang, plaintif-plainitf telah memfailkan tuntutan menuntut di, antara lain: (a) satu perisytiharan bahawa plaintif berhak kepada hartanah tersebut dengan keluasan 1.012 hektar atau 0.9889 hektar; (b) satu perisytiharan Geran Mukim 12579 tidak sah dan terbatal dan hendaklah dibatalkan oleh pihak defendan dalam masa 14 hari dari tarikh penghakiman; (c) defendan membayar plaintif wang sebanyak RM1.215 juta untuk kesusutan nilai tanah disebabkan kekurangan keluasan tanah Geran Mukim 12579 daripada 1.012 hektar kepada 0.3934 hektar; dan (d) menuntut defendan membayar plaintif RM1.176 juta untuk kesusutan nilai hartanah tersebut disebabkan kekurangan keluasan daripada 0.9889 hektar kepada 0.3934 hektar. Peguam cara plaintif berhujah berdasarkan kepada fakta kes, jelas bahawa defendan telah melakukan banyak keingkaran tanggungjawab berkanunnya justeru itu mereka bertanggungjawab untuk membayar kerugian kepada plaintif.

Diputuskan , membenarkan tuntutan plaintif; award kerugian RM23,073.31 diberikan kepada plaintif pertama termasuk faedah dan kos tertakluk kepada alokatur dan menolak tuntutan kerugian oleh plaintif kedua:

(1) Mahkamah bersetuju dengan penghujahan peguam cara plaintif bahawa fakta dalam kes ini dengan jelas membuktikan terdapat kecuaian dan kemungkiran kewajipan berkanun di pihak defendan apabila gagal untuk memastikan ketepatan maklumat luas tanah di dalam sijil-sijil carian sehingga menyebabkan mengeluarkan geran-geran tanah yang salah dan tidak tepat kepada plaintif-plaintif (lihat perenggan 15–16).

(2) Kewajipan berjaga-jaga di pihak defendan-defendan adalah kewajipan statutori di bawah Kanun untuk menyelenggarakan daftar semua tanah yang perlu didaftarkan di pejabat daftar dan memastikan maklumat yang terkandung dalam daftar adalah benar, betul dan tepat serta mencerminkan gambaran sebenar apa jua yang berkaitan dengan tanah itu sama ada hak milik, keluasan dan identiti sebenar pemilik berdaftar. Di samping itu juga terdapat kewajipan berjaga-jaga *common law* di mana pihak yang terkilan boleh membuat suatu tuntutan untuk

kecuaian bagi kesalahan yang dikatakan itu. Berdasarkan kepada fakta memang terdapat perlanggaran kewajipan statutori yang dikenakan ke atas defendan dan kecuaiannya dalam cara ia telah menyelenggarakan rekodnya sehingga mengakibatkan kerugian kepada plaintif pertama dan plaintif kedua. Mahkamah memutuskan defendan-defendan mempunyai kewajipan berjaga-jaga terhadap plaintif-plaintif untuk memastikan apabila carian dibuat oleh tuan punya atau bakal pembeli di pejabat tanah, pihak defendan perlu bertindak berdasarkan kepada maklumat yang betul dan buku daftar hak milik yang diselenggara dengan tepat. Memandangkan defendan-defendan telah mengingkari tanggungjawab dan tugas-tugas berkanun mereka, plaintif berhak menuntut kerugian daripada pihak defendan (lihat perenggan 17 & 20–21).

(3) Memandangkan defendan-defendan telah mengingkari tanggungjawab dan tugas-tugas berkanun mereka, plaintif-plaintif berhak menuntut kerugian daripada defendan. Ganti rugi bertujuan untuk mengembalikan pihak yang tercedera kembali kepada kedudukan asal dan bukan bertujuan mengkayakannya. Plaintif pertama telah membuktikan dia telah membuat pembayaran sebanyak RM58,000 untuk membeli hartanah itu seluas 2.5 hektar atau 0.9889 hektar. Memandangkan keluasan hartanah tersebut telah berkurangan kepada 0.3934 hektar sahaja maka pihak defendan perlu membayar ganti rugi kepada plaintif pertama untuk keluasan 0.5955 hektar sahaja bersamaan dengan RM23,073.31. Mahkamah berpendapat plaintif pertama dan plaintif kedua tidak mengalami apa-apa kerugian berdasarkan laporan penilaian yang dikemukakan oleh pihak plaintif. Harga untuk keluasan 0.3934 hektar hartanah itu masih tinggi iaitu RM535,000 sedangkan plaintif pertama hanya membeli hartanah tersebut dengan harga RM58,000 sahaja. Di samping, itu walaupun keluasan hartanah itu telah berkurang, hartanah tersebut masih dimiliki oleh pihak plaintif. Mahkamah berpendapat plaintif-plaintif gagal membuktikan kerugian sebanyak RM1.215 juta dan RM1.176 juta. Plaintif hanya mengemukakan laporan penilaian untuk panduan dan bukan terdapat pembeli untuk hartanah tersebut (lihat perenggan 21, 26 & 30–31).

(4) Ganti rugi yang sewajarnya diberikan kepada plaintif-plaintif adalah menurut harga dalam perjanjian jual beli. Mahkamah gagal membuktikan beliau telah membeli sebahagian hartanah tersebut daripada plaintif pertama. Tidak ada apa-apa resit bayaran atau penyata bank dikemukakan untuk membuktikan wujudnya transaksi bayaran yang melibatkan jual beli hartanah tersebut. Berkaitan tuntutan plaintif kedua pula, mahkamah memutuskan plaintif kedua gagal membuktikan dia telah membeli sebahagian hartanah itu daripada plaintif pertama. Tidak ada apa-apa resit bayaran atau penyata bank dikemukakan untuk

membuktikan wujudnya transaksi bayaran yang melibatkan jual beli hartanah itu (lihat perenggan 33–35).

[English summary

The plaintiffs were co-owners of a piece of land held under GM 2010, Lot 2224, State of Perak, District of Temerloh, Pahang and subsequently changed to Geran Mukim 12579, Lot 6440, State of Perak, District of Temerloh, Pahang ('the said property'). Originally, Amanah Raya Bhd was the registered owner of the said property with total area of 0.9889 hectares or approximately 2.5 acres. On 6 March 2008, the first plaintiff signed a sale and purchase agreement with Amanah Raya Bhd to buy the said property for RM58,000. Prior to the purchase of the property, on 20 July 2007, the first plaintiff conducted a land search, confirming based on the search, a total area of the said property was 0.9889 hectares or approximately 2.5 acres. The first plaintiff subsequently sold half the property to the second plaintiff for RM29,000. The second plaintiff has also made a land search confirming the area of said property is 0.9889 hectares. On 29 January 2010, the plaintiffs filed two transfer forms at the Temerloh Land and District Office. On 2 February 2010, the defendant registered both the instruments and issued to the plaintiffs a new registered title to the said property which clearly states that the first and second plaintiffs are co-owners of the 0.9889 hectares property. On 25 September 2014, the Temerloh Land and District Office issued a title in continuation of the said property in which it is called Geran Mukim 12579, Lot 6440, State of Perak, District of Temerloh, Pahang ('GM 12579'). The total area recorded in GM 12579 was 1.012 hectares which was approximately five acres of which the plaintiffs are two joint owners. The first plaintiff was shocked and subsequently complained to the Temerloh Land and District Office. On 29 September 2015, the Temerloh Land and District Office via a letter notified the first plaintiff regarding the error to the total area and plan of the said property due to an error in the total endorsement of the land acquisition and stated that the actual size of the property after a full investigation with the The Department of Survey and Mapping Malaysia is 0.3934 hectares and not 1.012 hectares or 0.9889 hectares. An amendment was made to the entry of the said title under s 380 of the National Land Code ('the Code') in which the property is now registered under No Perserahan 53/2016 and issued to the plaintiffs one Geran Mukim 12579 Lot Grant, Lot 6439 State of Perak, District of Temerloh with total area of 0.3934 hectares. In view of the decrease in total area of the said property, the plaintiffs filed a claim for, inter alia: (a) a declaration that the plaintiff was entitled to the property with a total area of 1.012 hectares or 0.9889 hectares; (b) a declaration that the Geran Mukim 12579 was null and void and must be revoked by the defendant within 14 days from the date of judgment; (c) the defendant was to pay the plaintiffs a sum of RM1.215m for the loss of land price due to the decreasing of the total area of Geran Mukim 12579 from 1.012 hectares to 0.3934 hectares; and (d) claim against the defendant for a sum of RM1.176m for the

loss of land price due to the decrease of the total area from 0.9889 hectares to 0.3934 hectares to be paid to the plaintiffs. The plaintiff's counsel argued that based on the facts of the case, it was clear that the defendants have acted in breach of their statutory obligations and therefore have the responsibility to compensate the plaintiff.

Held, allowing the plaintiffs' claim; award for total loss of RM23,073.31 to the first plaintiff including interests and cost subject to the allocator and dismissing the claim by the second plaintiff:

(1) The court agreed with the plaintiff's submission that the facts in this case clearly proved that there was negligence and breach of statutory duty when the defendant failed to ensure the accuracy of the total area of the said land in the search certificates resulting in the issuance of wrong and inaccurate titles to the plaintiffs (see paras 15–16).

(2) The duty of care on part of the defendants was a statutory duty under the Code to maintain a register of all lands that need to be registered at the registry office and to ensure that the information contained in the register was true, correct and accurate and reflects the true description of all relevant with that land whether the title, total area and identity of the registered owner. In addition, there was a common law duty whereby the aggrieved party could make a claim for negligence for the alleged breach. According to the facts there was a breach of the statutory obligation by the defendant and the negligence in the manner they maintained their record which resulted in the loss of the first and second plaintiffs. The court ruled that the defendants owed a duty of care to the plaintiffs to ensure that when a search was made by the land owner or prospect buyer at the land office, the defendant had to act based on the correct information and the proper register of titles. Given that the defendant had breached their statutory duties and obligations, the plaintiffs had the right to claim damages from the defendant (see paras 17 & 20–21).

(3) Given that the defendant has breached their statutory duties and obligations, the plaintiffs had the right to claim damages from the defendant. The damages are intended to restore the injured party back to its original position rather than enrichment. The first plaintiff had proven that he made a payment of RM58,000 to buy the 2.5 acres or 0.9889 hectares of the said property. Given that the property was reduced to only 0.3934 hectares, the defendant had to compensate the first plaintiff for only 0.5955 hectares which is equivalent to RM23,073.31. The court held that the first and the second plaintiff did not suffer any damages based on the valuation report submitted by the plaintiff. The price for the 0.3934 hectars property was still RM535,000 even though the first plaintiff bought the property for only RM58,000. In addition, although the size of the property had decreased, the property was still

owned by the plaintiff. The court held that the plaintiffs failed to prove damages of RM1.215m and RM1.176m respectively. The plaintiff only submitted a valuation report for assessment and there were no prospective buyers for the property (see paras 21, 26 & 30–31).

(4) The actual damages awarded to the plaintiffs are based in the sale and purchase agreement. The court failed find that he had purchased part of the property from the first plaintiff. No payment receipt or bank statement had been submitted to prove the existence of a transaction involving the sale or purchase of the property. With regards to the second plaintiff's claim, the court ruled that the second plaintiff failed to prove that he had purchased part of the property from the first plaintiff. No payment receipt or bank statement had been submitted to prove the existence of a transaction involving the sale of the property (see paras 33–35).]

Kes-kes yang dirujuk

Guan Soon Tin Mining Co v Wong Fook Kum [1969] 1 MLJ 99, MP (dirujuk)
Ku Jia Shieun (an infant suing through her mother and next friend, Tay Pei Hoon) & Anor v Government of Malaysia & Ors [2013] 4 MLJ 108; [2013] 9 CLJ 489, MT (dirujuk)
Pendaftar Hakmilik, Pejabat Pendaftaran Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur & Anor v Poh Yang Hong [2016] 6 MLJ 413, MP (dirujuk)
Pendaftar Hakmilik, Pejabat Pendaftaran Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur & Anor v Poh Yang Hong [2015] 5 MLJ 830; [2015] 6 CLJ 740, MR (dirujuk)
Shayo (M) Sdn Bhd v Nurlieda Sidek & Ors [2013] 7 MLJ 755; [2013] 1 CLJ 153, MT (dirujuk)
Tan Sri Khoo Teck Puat & Anor v Plenitude Holdings Sdn Bhd [1994] 3 MLJ 777, MP (dirujuk)
Uptown Properties Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Wilayah Persekutuan & Ors [2012] 8 MLJ 713, MT (dirujuk)

Undang-undang yang dirujuk

Kanun Tanah Negara ss 343, 380

Francis Tan (Nur Hamizah Mustaffa bersamanya) (Rosni, Francis Tan & Ho) bagi pihak plaintif.
Juanita Mohd Said (Hafizah Ahmad bersamanya) (Penasihat Undang-Undang Negeri Pahang, Pejabat Penasihat Undang-Undang Negeri Pahang) bagi pihak defendan.

Hassan Abdul PK:

PENGENALAN

[1] Plaintif-plaintif adalah pemilik bersama sebidang tanah yang dipegang di bawah GM 2010, Lot 2224, Mukim Perak, Daerah Temerloh, Pahang selepas itu ditukar kepada Geran Mukim 12579, Lot 6440, Mukim Perak, Daerah Temerloh, Pahang ('hartanah itu').

[2] Defendan-defendan adalah Kerajaan Negeri Pahang dan pihak berkuasa tanah di Pahang.

[3] Kausa tindakan plaintif-plaintif berkait dengan kecuaian dan/atau kemungkiran kewajipan berkanun oleh defendan-defendan kerana mengeluarkan geran dan sijil-sijil carian rasmi yang tidak tepat sehingga menyebabkan plaintif-plaintif mengalami kerugian dan kerosakan.

FAKTA KES

[4] Pada asalnya Amanah Raya Bhd adalah pemilik berdaftar hartanah itu dengan keluasan 0.9889 hektar atau lebih kurang 2.5 ekar ('P3'). Pada 6 Mac 2008, plaintif pertama telah menandatangani perjanjian jual beli ('PJB') ('P4') dengan Amanah Raya Bhd untuk membeli hartanah itu dengan harga sebanyak RM58,000.

[5] Sebelum membeli hartanah itu, pada 20 Julai 2007, plaintif pertama telah membuat carian rasmi yang mengesahkan melalui sijil carian rasmi ('P1') keluasan hartanah itu adalah 0.9889 hektar atau lebih kurang 2.5 ekar.

[6] Plaintif pertama selepas itu telah menjual kepada plaintif kedua setengah bahagian hartanah itu dengan harga RM29,000. Plaintif kedua bersetuju untuk membeli hartanah itu bersandarkan kepada P1 dan P3. Plaintif kedua juga telah membuat carian rasmi ('P14') yang mengesahkan keluasan hartanah itu adalah 0.9889 hektar.

[7] Pada 29 Januari 2010, pihak plaintif telah memfailkan dua borang pindah milik ('Borang 14A') di Pejabat Tanah dan Daerah Temerloh untuk mendaftarkan:

(a) pindah milik bagi kesemua bahagian hartanah itu daripada Amanah Raya Bhd kepada plaintif pertama melalui No Perserahan 290/2010 ('P5'); dan

(b) pindah milik setengah bahagian hartanah itu daripada plaintif pertama kepada plaintif kedua melalui No Perserahan 291/2010 ('P6').

[8] Pada 2 Februari 2010, pihak defendan telah mendaftarkan kedua-dua surat cara pindah milik tersebut dan mengeluarkan kepada pihak plaintif geran hak milik baharu hartanah itu ('P7') yang jelas menyatakan plaintif pertama dan plaintif kedua adalah pemilik bersama hartanah itu dengan keluasan 0.9889 hektar.

[9] Pada 25 September 2014, Pejabat Tanah dan Daerah Temerloh telah mengeluarkan suratan hak milik sambungan hartanah itu di mana hartanah itu kini dikenali sebagai Geran Mukim 12579, Lot 6440, Mukim Perak, Daerah Temerloh, Pahang (GM 12579) ('P8'). Keluasan yang tercatat dalam GM 12579 adalah 1.012 hektar iaitu lebih kurang lima ekar di mana plaintif-plaintif merupakan pemilik bersama.

[10] Plaintif pertama terkejut dan terus membuat aduan kepada Pejabat Tanah dan Daerah Temerloh. Pada 29 September 2015, pejabat tanah telah memaklumkan kepada plaintif pertama melalui surat ('P9') terdapat kesilapan terhadap keluasan dan pelan hartanah itu berikutan kesilapan pada endorsan luas pengambilan balik tanah di dalam hak milik tersebut dan menjelaskan keluasan sebenar hartanah itu setelah siasatan penuh dibuat bersama dengan Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia ialah 0.3934 hektar dan bukannya 1.012 hektar atau pun 0.9889 hektar.

[11] Oleh itu satu pembetulan dibuat pada catatan hak milik hartanah itu di bawah s 380 Kanun Tanah Negara ('KTN') di mana hartanah itu kini didaftarkan di bawah No Perserahan 53/2016 dan dikeluarkan kepada plaintif-plaintif satu Geran Mukim 12579, Lot 6439 Mukim Perak, Daerah Temerloh dengan keluasan 0.3934 hektar.

[12] Memandangkan keluasan hartanah itu semakin berkurang, pihak plaintif-plaintif telah memfailkan tuntutan menuntut di antara lain:

(a) satu perisytiharan plaintif berhak kepada hartanah itu dengan keluasan 1.012 hektar atau 0.9889 hektar;

(b) satu perisytiharan Geran Mukim 12579 tidak sah dan terbatal dan hendaklah dibatalkan oleh pihak defendan dalam masa 14 hari dari tarikh penghakiman;

(c) secara alternatif, defendan membayar plaintif wang sebanyak RM1.215 juta (atau jumlah yang ditentukan oleh mahkamah) untuk kesusutan nilai tanah disebabkan kekurangan keluasan tanah Geran Mukim 12579 daripada 1.012 hektar kepada 0.3934 hektar;

(d) secara alternatif, defendan membayar plaintif RM1.176 juta (atau jumlah yang ditentu mahkamah) untuk kesusutan nilai hartanah itu disebabkan kekurangan keluasan daripada 0.9889 hektar kepada 0.3934 hektar;

(e) secara alternatif, ganti rugi ini ditentukan melalui timbang tara menurut s 343 KTN atau melalui prosedur menurut s 386 dan s 343 KTN; dan

(f) faedah 5% ke atas ganti rugi dari tarikh writ difailkan sehingga penyelesaian dan kos.

PENGHUJAHAN PIHAK PLAINTIF

[13] Peguam cara pihak plaintif berhujah berdasarkan kepada fakta kes, jelas bahawa pihak defendan telah melakukan banyak keingkaran tanggungjawab berkanunnya justeru itu mereka bertanggungjawab untuk membayar kerugian-kerugian kepada pihak plaintif.

PENGHUJAHAN PIHAK DEFENDAN

[14] Peguam kanan persekutuan berhujah untuk membuktikan tort kecuaian, pihak plaintif mesti membuktikan tiga elemen iaitu:

(a) terdapatnya tugas berhati-hati oleh defendan-defendan terhadap plaintif;

(b) defendan-defendan telah memungkiri tugas itu; dan

(c) kemungkiran tugas itu menyebabkan plaintif-plaintif mengalami kerugian.

Peguam kanan persekutuan bersetuju dalam mana-mana tort kecuaian, mahkamah hendaklah memutuskan satu jumlah kerugian sebenar kepada plaintif.

DAPATAN MAHKAMAH

[15] Mahkamah bersetuju dengan penghujahan peguam cara plaintif bahawa fakta dalam kes ini dengan jelas membuktikan terdapat kecuaian dan kemungkiran kewajipan berkanun di pihak defendan apabila gagal untuk memastikan ketepatan maklumat luas tanah di dalam sijil-sijil carian sehingga menyebabkan mengeluarkan geran-geran tanah yang salah dan tidak tepat kepada plaintif-plaintif.

[16] Plaintif-plaintif di atas imbangan kebarangkalian telah membuktikan kesnya terhadap pihak defendan. Apabila plaintif pertama memasuki PJB dengan Amanah Raya Bhd dan menjalankan carian peribadi pada daftar pejabat tanah, keluasan hartanah itu dikatakan 2.5 ekar atau 0.9889 hektar.

Walau bagaimanapun selepas suratan hak milik sambungan dikeluarkan di mana hartanah itu kini dikenali sebagai GM 12579 keluasan hartanah itu yang tercatit atas rekod daftar pejabat tanah bertambah kepada 1.012 hektar dan selepas itu berkurang kepada 0.3934 hektar sahaja. Fakta ini membuktikan defendan kedua telah gagal untuk memastikan bahawa butiran pendaftar hak milik adalah tepat dan merupakan/adalah *causa causan* kes plaintif terhadap defendan-defendan. Adalah jelas pihak plaintif merupakan pihak yang terkilan mengharapkan kepada ketepatan rekod yang diselengarakan oleh pihak defendan-defendan sebelum mereka bersetuju membeli hartanah itu.

[17] Kewajipan berjaga-jaga di pihak defendan-defendan adalah kewajipan statutori di bawah KTN untuk menyelenggarakan daftar semua tanah yang perlu didaftarkan di pejabat daftar dan memastikan maklumat yang terkandung dalam daftar adalah benar, betul dan tepat serta mencerminkan gambaran sebenar apa jua yang berkaitan dengan tanah itu sama ada hak milik, keluasan dan identiti sebenar pemilik berdaftar. Di samping itu juga terdapat kewajipan berjaga-jaga *common law* di mana pihak yang terkilan boleh membuat suatu tuntutan untuk kecuaian bagi kesalahan yang dikatakan itu. Berdasarkan kepada fakta memang terdapat perlanggaran kewajipan statutori yang dikenakan ke atas pihak defendan dan kecuaiannya dalam cara ia telah menyelenggarakan rekodnya sehingga mengakibatkan kerugian kepada plaintif pertama dan plaintif kedua.

[18] Dalam kes *Pendaftar Hakmilik, Pejabat Pendaftaran Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur & Anor v Poh Yang Hong* [2016] 6 MLJ 413, Mahkamah Persekutuan memutuskan seperti yang berikut:

> [31] We are of the considered view that the duty of care on the part of the second and the third defendants in the context of the present case is two-fold. Firstly, there is the statutory duty under the NLC to maintain the register of all lands caused to be registered at the registry, and in particular to ensure that the information contained in the register is correct, true and accurate and reflects the true and actual description of the title to the land as well as the true identity of the registered proprietor thereof. Secondly there is the common law duty of care whereupon there can be a claim for negligence for the same alleged wrong.
>
> [37] We would like state here that a common law duty of care can arise in the performance of a statutory function. In the instant case, the second defendant had a statutory function to ensure that the records entered in the register of titles and maintained in the office of the second defendant contained particulars which are accurate. A failure of that duty can give rise to the coexistence of statutory duty and common law duty of care (see the case of *X (minors) v Bedfordshire County Council; M (a minor) v Newham London Borough Council; E (a minor) v Dorset County Council* [1995] 3 WLR 152).

[19] Dalam kes *Uptown Properties Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Wilayah Persekutuan & Ors* [2012] 8 MLJ 713 Mahkamah Tinggi memutuskan:

[2] Penyelenggaraan pejabat tanah yang efisyen dan butiran yang berterusan tepat adalah kewajipan yang perlu dilaksanakan oleh defendan pertama kepada setiap orang awam yang membuat dan bergantung pada carian yang dibuat di pejabat tanah yang diselenggarakan oleh defendan pertama. Kebergantungan am ini bermaksud bahawa defendan pertama mempunyai kewajipan berjaga-jaga kepada defendan-defendan bagi memastikan bahawa apabila carian-carian tersebut dibuat di pejabat tanah, mereka bertindak atas maklumat tepat dan yang diselenggarakan sewajarnya dan berdasarkan buku hakmilik yang tepat.

[20] Berdasarkan kepada panduan dalam nas-nas di atas, mahkamah memutuskan defendan-defendan mempunyai kewajipan berjaga-jaga terhadap plaintif-plaintif untuk memastikan apabila carian dibuat oleh tuan punya atau bakal pembeli di pejabat tanah, pihak defendan perlu bertindak berdasarkan kepada maklumat yang betul dan buku daftar hak milik yang diselenggara dengan tepat.

[21] Memandangkan defendan-defendan telah mengingkari tanggungjawab dan tugas-tugas berkanun mereka plaintif-plaintif berhak menuntut kerugian daripada pihak defendan. Dalam kes *Pendaftar Hakmilik, Pejabat Pendaftaran Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur & Anor v Poh Yang Hong* [2016] 6 MLJ 413 mahkamah memutuskan seperti yang berikut:

[35] ... that administrative shortcomings amounting to negligence and breach of duty cannot absolve the land administrator from a claim of damages suffered by an aggrieved party who relied on the accuracy of the records maintained at the land registry.

[22] Untuk membuktikan kerugiannya, pihak plaintif telah memanggil seorang penilai bertauliah ('SP3') memberikan keterangan tentang nilai hartanah itu. Beliau telah memfailkan satu laporan penilaian ('P12') dan telah memberikan keterangan bahawa:

(a) nilaian hartanah itu untuk keluasan 1.012 hektar ialah RM1.750 juta;

(b) nilaian hartanah itu untuk keluasan 0.9889 hektar ialah RM1.711 juta; dan

(c) nilaian hartanah itu untuk keluasan 0.3934 hektar ialah RM535,000.

[23] SP3 mengatakan sekiranya keluasan hartanah itu 1.012 hektar, plaintif-plaintif telah mengalami kerugian seperti berikut:

RM1.750 juta–RM535,000 = RM1.215 juta.

[24] Sekiranya keluasan hartanah itu 0.9889 hektar, kerugian plaintif-plaintif ialah:

RM1.711 juta–RM535,000 = RM1.176 juta

Oleh yang demikian pihak plaintif menuntut bayaran sama ada RM1.215 juta atau RM1.176 juta.

[25] Peguam kanan persekutuan berhujah pihak plaintif hanya berhak kepada kerugian sebenar sahaja. Memandangkan pihak plaintif mengakui membeli tanah bersandarkan kepada sijil carian di mana luas hartanah itu ialah 0.9889 hektar sahaja maka kerugian yang dialami oleh plaintif ialah 0.9889 hektar - 0.3934 hektar = 0.5955 hektar. Oleh itu plaintif pertama hanya berhak dipampas sebahagian harga belian untuk keluasan 0.5995 hektar sahaja bersamaan dengan RM23,073.31.

[26] Prinsip undang-undang tort adalah jelas. Ganti rugi tort tidak bersifat menghukum. Ganti rugi bertujuan untuk mengembalikan pihak yang tercedera kembali kepada kedudukan asal dan bukan bertujuan mengkayakannya. Dalam kes *Ku Jia Shieun (an infant suing through her mother and next friend, Tay Pei Hoon) & Anor v Government of Malaysia & Ors* [2013] 4 MLJ 108; [2013] 9 CLJ 489 mahkamah memutuskan:

> It is settled law that damages in tort are not meant to be punitive; neither a reward. Damages are meant to be a form of compensation that will give the injured party reparation for the wrongful act so far as money can compensate. It is not meant to enrich the injured party. Therefore, the compensation must be fair, reasonable and adequate but not excessive (*Yang Salbiah & Anor v Jamil bin Harun* [1981] 1 MLJ 292). The aim is to put the injured party back as it were, as far as possible to his original position prior to the tortuous act which caused the damage (*Shanmugam a/l Gopal v Zinal Abidin bin Nazim & Anor* [2003] 3 MLJ 76; [2003] 8 CLJ 729; *Ong Ah Long v Dr S Underwood* [1983] 2 MLJ 324; [1983] 2 CLJ 198).

[27] Dalam kes *Tan Sri Khoo Teck Puat & Anor v Plenitude Holdings Sdn Bhd* [1994] 3 MLJ 777, mahkamah mengatakan 'The general principle is that the measure of damage is to place the party who has sustained a loss by breach of the duty of care so far as money can do it, in the same situation as if such a breach did not occur'.

[28] Beban bukti kepada plaintif untuk membuktikan dia telah mengalami kerugian di atas imbangan kebarangkalian. Dalam kes *Pendaftar Hakmilik, Pejabat Pendaftaran Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur & Anor v Poh Yang Hong* [2015] 5 MLJ 830; [2015] 6 CLJ 740, Mahkamah Rayuan memutuskan:

> [24] Proof on a balance of probabilities simply means that the party upon whom the burden lies, in this case the plaintiff must put before the court some evidence that tends to prove the loss.

[29] Dalam kes *Guan Soon Tin Mining Co v Wong Fook Kum* [1969] 1 MLJ 99 mahkamah mengatakan 'The respondent, as plaintiff, of course had to

discharge the burden of proving both the fact and the amount of damages before he could recover'. A

[30] Dalam kes ini pihak plaintif pertama telah membuktikan dia telah membuat pembayaran sebanyak RM58,000 untuk membeli hartanah itu seluas 2.5 hektar atau 0.9889 hektar. Memandangkan keluasan hartanah itu telah berkurangan kepada 0.3934 hektar sahaja maka pihak defendan perlu membayar ganti rugi kepada plaintif pertama untuk keluasan 0.9889 hektar - 0.3934 hektar = 0.5955 hektar sahaja bersamaan dengan RM23,073.31. B

[31] Kembali kepada prinsip asal ganti rugi tort iaitu untuk mengembalikan pihak plaintif pada kedudukan asal dan bukan untuk mengkayakannya mahkamah berpendapat plaintif pertama dan plaintif kedua tidak mengalami apa-apa kerugian berdasarkan laporan penilaian yang dikemukakan oleh pihak plaintif. Harga untuk keluasan 0.3934 hektar hartanah itu masih tinggi iaitu RM535,000 sedangkan plaintif pertama hanya membeli hartanah itu dengan harga RM58,000 sahaja. Di samping itu walaupun keluasan hartanah itu telah berkurang, hartanah itu masih dimiliki oleh pihak plaintif. C D

[32] Penghakiman kes ini adalah selaras dengan keputusan Mahkamah Rayuan dalam kes *Pendaftar Hakmilik, Pejabat Pendaftaran Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur & Anor v Poh Yang Hong* [2015] 5 MLJ 830; [2015] 6 CLJ 740 yang mengesahkan keputusan Mahkamah Tinggi. Keputusan Mahkamah Rayuan pula telah disahkan oleh Mahkamah Persekutuan. Dalam kes *Poh Yang Hong* , responden (plaintif) telah memasuki satu perjanjian jual beli dengan defendan pertama untuk membeli sebidang tanah. plaintif telah menjalankan carian persendirian dan berpuas hati defendan pertama adalah pemilik berdaftar tanah itu. Plaintif telah membayar harga jual beli. Apabila plaintif melawat tanah itu, dia diminta beredar oleh Mohamad yang dikatakan pemilik tanah itu. Plaintif sekali lagi menjalankan dua carian rasmi ke atas tanah itu dan mendapati ianya dipegang di bawah dua hak milik iaitu: (i) GRN 232 di atas nama defendan pertama; dan (ii) PN 20992 di atas nama Mohamad. E F G

Di Mahkamah Tinggi, plaintif menuntut ganti rugi terhadap perayu pertama dan kedua (defendan kedua dan ketiga) berdasar tort kecuaian kerana terdapat kegagalan untuk memastikan butir-butir tanah dalam rekod pendaftaran tanah adalah pada setiap masa tepat. H

Mahkamah Tinggi membenarkan tuntutan plaintif di atas alasan antara lain berlaku perlanggaran tugas statutori oleh defendan kedua untuk memastikan pendaftaran kesemua tanah adalah tepat. Mahkamah telah membenarkan tuntutan plaintif sebanyak RM356,092.80 memandangkan plaintif telah membuktikan bayaran ini dibuat untuk harga beli tanah itu setelah PJB dilaksanakan tanpa mengambil kira nilai hartanah semasa. I

[33] Fakta dalam kes *Poh Yang Hong* adalah lebih kurang sama dengan kes ini. Dalam kes tersebut, responden membeli hartanah pada tahun 2005 dan kes di Mahkamah Rayuan adalah pada tahun 2015 manakala dalam kes ini plaintif membeli hartanah pada tahun 2008 dan keputusan di Mahkamah Tinggi ialah pada 5 Oktober 2018. Oleh yang demikian tuntutan plaintif-plaintif berdasarkan harga hartanah semasa adalah bertentangan dengan panduan dalam kes *Poh Yang Hong* dan kes *Shayo (M) Sdn Bhd v Nurlieda Sidek & Ors* [2013] 7 MLJ 755; [2013] 1 CLJ 153. Dalam erti kata lain mahkamah hanya membenarkan kerugian sebenar yang dialami oleh pihak plaintif. Berdasarkan kepada panduan dalam kes *Poh Yang Hong* , ganti rugi yang sewajarnya diberikan kepada plaintif-plaintif adalah menurut harga dalam perjanjian jual beli sahaja.

[34] Mahkamah berpendapat plaintif-plaintif gagal membuktikan kerugian sebanyak RM1.215 juta dan RM1.176 juta. Pihak plaintif hanya mengemukakan laporan penilaian untuk panduan dan bukan terdapat pembeli untuk hartanah itu.

[35] Berkait dengan tuntutan plaintif kedua mahkamah memutuskan plaintif kedua telah gagal membuktikan beliau telah membeli sebahagian hartanah itu daripada plaintif pertama. Tidak ada apa-apa resit bayaran atau penyata bank dikemukakan untuk membuktikan wujudnya transaksi bayaran yang melibatkan jual beli hartanah itu.

[36] Memandangkan perintah dan relif yang dipohon oleh pihak plaintif adalah secara alternatif, oleh kerana mahkamah telah memberikan ganti rugi kepada pihak plaintif dalam bentuk monetari, perintah dan relif tidak lagi menjadi isu yang relevan untuk dipertimbangkan. Pihak plaintif sendiri dalam penghujahannya telah menarik balik *prayer* 2 dan 4 dalam pernyataan tuntutan.

[37] Walaupun begitu jika mahkamah mengambil kira *prayer* 1 dan 3 dalam pernyataan tuntutan, Plaintif masih gagal untuk membuktikan mereka berhak ke atas hartanah itu dengan keluasan sama ada 1.012 hektar atau 0.9889 hektar berpandukan kepada kes *Shayo (M) Sdn Bhd v Nurlieda Sidek & Ors* dan kes *Poh Yang Hong* . Kes-kes tersebut tidak pernah memutuskan oleh kerana pejabat tanah atau pihak defendan telah cuai atau memungkiri kewajipan statutori kerana mengeluarkan geran-geran dan sijil carian rasmi yang tidak tepat maka mahkamah perlu membuat satu perisytiharan bahawa plaintif berhak kepada hartanah itu dengan keluasan yang sama. Pihak plaintif juga tidak mengemukakan sebarang nas untuk menyokong tuntutannya.

KONKLUSI

[38] Berdasarkan di atas mahkamah memutuskan di atas isu liabiliti, pihak plaintif telah berjaya membuktikan kesnya terhadap pihak defendan. Berkait dengan tuntutan ganti rugi mahkamah hanya membenarkan award kerugian sebanyak RM23,073.31 kepada plaintif pertama termasuk faedah dan kos tertakluk kepada alokatur manakala tuntutan kerugian oleh plaintif kedua ditolak oleh mahkamah.

Tuntutan plaintif dibenarkan; award kerugian RM23,073.31 diberikan kepada plaintif pertama termasuk faedah; kos tertakluk kepada alokatur; dan tuntutan kerugian oleh plaintif kedua ditolak.

Dilaporkan oleh Mohd Kamarul Anwar